

Protokoll för byggnadsnämnden

Nr	Ärende	Sida
§ 64	Anmälan om eventuellt jäv	3
§ 65	Yttrande till mark- och miljööverdomstolen	4
§ 66	Yttrande till mark- och miljödomstolen	5
§ 67	Bygglov för uppställning av villavagn, X	6
§ 68	Information om tillsyn och byggsanktionsavgifter.....	9
§ 69	Tillsyn - olovlig byggnation, X	10
§ 70	Tillsyn - olovlig användning, X.....	14
§ 71	Svar till revisionen.....	16
§ 72	Taxa	17
§ 73	Ekonomisk uppföljning för tertial 2 2026	18
§ 74	Sammanträdesplan 2027	19
§ 75	Informationsärenden	20
§ 76	Redovisning av delegationsbeslut	21

Plats och tid Rum Vänstra kammarsalen, 2026-09-23
klockan 15.00 – 17.30

Beslutande Andreas Skiöld (M), ordförande
Henrik Gillek (M)
Jan Lenhammar (KD) § 64-71
Mats Lerjefors (C)
Stefan Larsson (S) ersätter Anders Andersson (S)

Övriga närvarande Linda Almquist, sekreterare
Emilia Svensson, bygglovschef
Vedran Madura, bygglovsingenjör § 64-67
Josef El Masry, bygglovsingenjör § 64-69

Paragrafer 64 – 76

Utses att justera Mats Lerjefors

Ordförande

Justerande

Sekreterare

Bevis om tillkännagivande av justerat protokoll

Justeringen har tillkännagivits på kommunens anslagstavla.

Beslutande organ	Byggnadsnämnden
Sammanträdesdatum	2026-09-23
Datum då anslaget publiceras	2026-09-30
Datum då anslaget avpubliceras	2026-10-22
Protokollet förvaras på	Tekniska förvaltningen

Underskrift

§ 64 Anmälan om eventuellt jäv

Henrik Gillek (M) anmäler jäv för § 69.

§ 65 Yttrande till mark- och miljööverdomstolen

Diarienummer BN-2025-51

Beslut

Byggnadsnämnden antar bygglovsenhetens yttrande som sitt eget och översänder det till mark- och miljööverdomstolen i mål P 7528–26.

Paragrafen förklaras omedelbart justerad.

Reservationer

Henrik Gillek (M) reserverar sig mot beslutet.

Beskrivning av ärendet

Mark- och miljööverdomstolen har begärt yttrande från byggnadsnämnden i frågan om överklagande av bygglov i efterhand på fastigheten X.

Bygglovschef Emilia Svensson har tagit fram ett förslag till yttrande.

Beslutet skickas till

Mark- och miljööverdomstolen, Svea Hovrätt

Bilagor

Tjänsteskrivelse daterad 2026-09-16

§ 66 Yttrande till mark- och miljödomstolen

Diarienummer BN-2022-168

Beslut

Byggnadsnämnden antar bygglovsenhetens yttrande som sitt eget och översänder det till mark- och miljödomstolen i mål P 4557–26.

Paragrafen förklaras omedelbart justerad.

Beskrivning av ärendet

Mark- och miljödomstolen har begärt yttrande från byggnadsnämnden i frågan om byggsanktionsavgift på fastigheten X.

Bygglovschef Emilia Svensson har tagit fram ett förslag till yttrande.

Beslutet skickas till
Mark- och miljödomstolen, Växjö tingsrätt

Bilagor
Tjänsteskrivelse daterad 2026-09-23

§ 67 Bygglov för uppställning av villavagn, X

Diarienummer BN-2026-196

Beslut

Byggnadsnämnden beslutar att bevilja ansökan om bygglov för uppställning av villavagn enligt 9 kap. 57 § plan- och bygglagen (PBL).

I detta ärende krävs ingen kontrollansvarig och inget tekniskt samråd.

Fastställda handlingar som tillhör beslutet

Planritning, handling 8

Fasadritning, handling 8

Situationsplan, handling 7

Sektionsritning, handling 8

Konstruktionsritning, grundläggning, handling 10

Avgift

Avgiften för bygglovet är 33 125 kronor. Bygglövsavgiften är beräknad utifrån en av kommunfullmäktige fastställd taxa. En faktura på avgiften skickas i separat brev.

Kostnad för utsättning eller lägeskontroll tillkommer. Om det visar sig att ärendet kräver mer åtgärder har byggnadsnämnden rätt att ta ut ytterligare avgift.

Beskrivning av ärendet

Ansökan kom in den 30 juli 2026 och var komplett den 23 augusti 2026.

Ansökan avser bygglov för uppställning av villavagn.

Villavagnen är 34 m² stor och kommer att ställas på bärande stålbalkar som vilar på betongblock. Tillfartsväg finns fram till villavagnen.

Motivering till beslutet

Platsens lämplighet för uppställning av en villavagn stämmer överens med översiktsplanens riktlinjer. Villavagnen anses ha en god form-, färg- och materialverkan. Bygglov kan därför beviljas.

Information till sökanden

Kontrollplan

Byggherren är ansvarig för att byggnadsåtgärden utförs enligt de krav som ställs i svensk bygglagstiftning. Byggherren är även ansvarig för upprättandet av en kontrollplan utifrån vilken byggnadsarbetena ska kontrolleras.

Laga kraft

En åtgärd som påbörjas innan beslutet har fått laga kraft kan behöva återställas om beslutet ändras vid en överprövning.

Startbesked

Detta bygglov ger inte byggherren rätt att påbörja åtgärden förrän byggnadsnämnden lämnat ett startbesked. Startbeskedet lämnas först när byggnadsnämnden anser att åtgärden uppfyller de krav som ställs i lagar, regler och förordningar. Om åtgärden påbörjas innan ett startbesked är lämnat, ska byggnadsnämnden ta ut en byggsanktionsavgift av sökanden enligt plan- och byggförordningen (PBF).

Arbetsplatsbesök och slutsamråd

Det krävs inget arbetsplatsbesök under byggarbetets gång. Då arbetet är slutfört ska ett slutsamråd hållas, på detta möte ska byggherren delta.

Slutbesked

Innan byggnaden får börja användas ska byggnadsnämnden utfärda ett slutbesked. Mer information om vad som krävs för att slutbesked ska kunna lämnas ges vid samråd och framgår av startbeskedet. Om byggnaden börjar användas innan slutbesked lämnats, ska byggnadsnämnden ta ut en byggsanktionsavgift av sökanden enligt PBF.

Giltighetstid

Beviljat bygglov upphör att gälla om inte arbetet har påbörjats inom två år och avslutats inom fem år från den dag då beslutet vann laga kraft.

Andra tillstånd

Byggnadsåtgärden bedöms inte behöva tillstånd från andra myndigheter.

Beslutet skickas till
X

Beslutet kungörs
Digital anslagstavla

Beslutet meddelas
Berörda sakägare

Bilagor
Redovisning av beräkning av avgift
Överklagandeanvisning

§ 68 Information om tillsyn och byggsanktionsavgifter

Josef El Masry, bygglovsingenjör informerar nämnden om tillsyn och byggsanktionsavgifter.

Byggsanktionsavgifter tas ut när någon bryter mot bestämmelser i plan- och bygglagen (PBL). I plan- och byggförordningen (PBF) står det vilka överträdelser byggnadsnämnden ska ta ut byggsanktionsavgifter för, samt redovisar hur avgifterna ska räknas fram.

En byggsanktionsavgift bygger på strikt ansvar och kan tas ut oavsett om överträdelsen skett avsiktligt eller av misstag. I vissa fall kan avgiften helt eller delvis tas bort, exempelvis med hänsyn till sjukdom eller omständigheter som den avgiftsskyldige inte kunnat förutse eller påverka. I vissa fall kan avgiften även sättas ned med hälften eller till en fjärdedel.

Avgiftsskyldig kan bland annat vara fastighetsägaren, ägaren till byggnadsverket, den som fått en fördel av överträdelsen eller den som utfört den olovliga åtgärden. Om flera är avgiftsskyldiga för samma överträdelse fördelas avgiften lika mellan dem.

Josef informerar även om när en byggsanktionsavgift ska betalas samt om situationer där avgift inte ska tas ut, exempelvis vid rättelse före nämndens sammanträde, när vite har dömts ut eller vid vissa rivningsåtgärder. En byggsanktionsavgift kan inte tas ut om den avgiftsskyldige inte har getts möjlighet att yttra sig inom fem år från överträdelsen, vilket innebär att preskription inträder i fråga om byggsanktionsavgiften.

Ordföranden tackar för informationen.

§ 69 Tillsyn - olovlig byggnation, X

Diarienummer BN-2024-72

Beslut

Byggnadsnämnden beslutar att ta ut en byggsanktionsavgift om 27 121 kronor enligt 11 kap. 51 § plan- och bygglagen (PBL).

X, hädanefter bolaget, (org. nr X) ska betala byggsanktionsavgiften för att ha uppfört ett lagertält utan startbesked. Betalningen ska ske senast två månader efter det att beslutet har vunnit laga kraft.

Henrik Gillek (M) anmäler jäv och deltar inte i beslutet.

Avgift

Byggsanktionsavgiften ska betalas till Habo kommun via faktura som skickas separat.

Beskrivning av ärendet

Byggnadsnämnden startade den 22 februari 2024 ett tillsynsärende med anledning av att bygglovsbeslutet, Db L-22-26, verkstälts utan startbesked. Det aktuella beslutet avsåg tidsbegränsat bygglov för lagertält till och med 31 december 2031. För åtgärden beviljades tidsbegränsat bygglov den 17 februari 2022.

Enligt uppgifter påbörjades och avslutades byggnationen år 2022. När tillsynsärendet upprättades var lagertältet redan uppfört. Att lagertältet redan var uppfört konstaterades bland annat genom tillsynsbesök, bilder på Google Streetview och muntliga uppgifter från bolaget.

Den 23 februari 2024 skickades ett brev till bolaget om att ett tillsynsärende har startats.

Den 15 mars 2024 genomförde bygglovsingenjörerna Josef El Masry och Vedran Madura ett tillsynsbesök på fastigheten X. X, som är ägare till bolaget, var också närvarande. I samband med besöket dokumenterades lagertältets utseende, storlek och avstånd till befintlig byggnad. Det kunde konstateras att lagertältet avvek från det utseende som bygglov hade beviljats för. Storleksmässigt var det aktuella lagertältet 81,5 m², det vill säga 2,5 m² mindre än det lagertält bolaget hade beviljats bygglov för.

Beträffande utrymningsvägarna fanns det ingen skillnad i antal. Det konstaterades också att användningssättet inte avvek från det beviljade

bygglovet. I fråga om avståndet till intilliggande byggnad skiljde det 35 centimeter jämfört med det beviljade bygglovet.

Hur bygglovsprocessen fungerar och hur stor byggsanktionsavgiften blir diskuterades också i samband med tillsynsbesöket. Det meddelades då att byggsanktionsavgiften skulle uppgå till 210 004 kronor.

Den 17 april 2024 hade bygglovsingenjör Josef El Masry och bygglovschef Emilia Svensson (f.d. Svenningsson) ett möte med X. På mötet förtydligade El Masry och Svensson att felet hade uppstått efter att det tidsbegränsade bygglovet beviljades, i och med att X inte hade inkommit med en brandskyddsbeskrivning. På grund av att brandskyddsbeskrivningen inte skickades in saknades grund för att lämna ett startbesked. På mötet diskuterades bland annat hur det kom till byggnadsnämndens kännedom att lagertältet var uppfört, samt om rättelse kunde åstadkommas. Det sistnämnda var enligt Bergh inte aktuellt. I samband med mötet frågade X om byggsanktionsavgiften kunde halveras eftersom beviljat bygglov fanns innan uppförandet av lagertältet.

Förutom de ovannämnda mötestillfällena har El Masry och Svensson haft sporadisk mail- och telefonkontakt med X. Frågan om halvering av byggsanktionsavgiften visade sig vara aktuell efter att byggnadsnämnden hade undersökt frågan. Det visade sig även att det beviljade bygglovet fortfarande är giltigt trots de aktuella omständigheterna och trots bytet av lagertält.

Den 18 augusti 2026 skickades ett meddelande till bolaget om att en byggsanktionsavgift kommer att tas upp för beslut av byggnadsnämnden den 23 september 2026.

Motivering till beslutet

En åtgärd får inte påbörjas innan byggnadsnämnden har lämnat ett startbesked. Detta gäller om åtgärden kräver bygglov, marklov eller rivningslov.

Efter att byggnadsnämnden fått kännedom om överträdelsen startades ett tillsynsärendet och information om tillsynsärendet skickades omgående till bolaget.

Som tidigare nämnts har det konstaterats att uppförande av lagertältet hade påbörjats utan startbesked.

Eftersom åtgärden kräver startbesked enligt 10 kap. 3 § PBL och bolaget inte har vidtagit rättelse ska en byggsanktionsavgift tas ut.

Byggsanktionsavgiften ska tas ut av den som när överträdelsen begicks var ägare till den fastighet eller det byggnadsverk som överträdelsen avser, den som begick överträdelsen eller den som har fått en fördel av överträdelsen.

I detta fall bedömer byggnadsnämnden att bolaget är den som när överträdelsen begicks var ägare till fastigheten. Bolaget var också den som begick överträdelsen och bolaget är också den som har fått fördel av överträdelsen. Med anledning av det ovanstående är det bolaget som blir betalningsskyldigt och som därmed ska betala byggsanktionsavgiften.

Bolaget har getts tillfälle att yttra sig över byggsanktionsavgiften.

Byggsanktionsavgiftens storlek regleras i PBF. Byggsanktionsavgiftens storlek utgår från en sanktionsarea och fastställs med tillämpning av det prisbasbelopp som gäller när beslutet fattas. Med sanktionsarea avses den area som motsvarar brutto- eller öppenarean eller en kombination av dessa minskad med 15 kvadratmeter.

Vid beräkningen av byggsanktionsavgiftens storlek har prisbasbeloppet för år 2026 som är 59 200 kronor använts.

Byggsanktionsavgiftens storlek för att ha påbörjat byggnationen utan startbesked bestäms enligt 9 kap. 6 § PBF. Byggsanktionsavgiften beräknas till 108 484 kronor.

Avgiften är på förhand nedsatt till hälften då ett tidsbegränsat bygglov har beviljats den 17 februari 2022.

Byggnadsnämnden bedömer att det finns skäl att sätta ned avgiften då den inte står i rimlig proportion till överträdelsen och har en tillfällig karaktär.

Byggnadsnämndens behandling

Jan Lenhammar (KD) yrkar på att byggsanktionsavgiften ska sättas ned till 25 % av förvaltningens förslag om 108 484 kronor.

Mats Lerjefors (C) och Stefan Larsson (S) yrkar bifall till Jans förslag.

Beslutsgång

Ordföranden finner att det finns ett förslag, Jan Lenhammars förslag om att sätta ned byggsanktionsavgiften då den inte står i rimlig proportion till överträdelsen

Beslutet delges
X, X

Bilagor
Redovisning av beräkning av avgift
Överklagandeanvisning

§ 70 Tillsyn - olovlig användning, X

Diarienummer BN-2019-83

Beslut

Byggnadsnämnden beslutar att avsluta tillsynsärendet utan ytterligare åtgärd.

Nämndens beslut att avsluta tillsynsärendet innebär inte att användningen av byggnaden som bostad bedöms vara lovlig. Nämnden konstaterar att byggnaden enligt gällande bygglov är avsedd för kontorsändamål samt att bostadsanvändning saknar stöd i gällande detaljplan.

Beskrivning av ärendet

Den 7 mars 2005, § 35, beviljade byggnadsnämnden bygglov för nybyggnad av en fristående kontorsbyggnad om cirka 130 m². Byggnaden uppfördes i anslutning till befintlig industriverksamhet på fastigheten.

Den 6 september 2011 inkom en anonym anmälan till kommunen med uppgift om att byggnaden användes som bostad.

Vid efterföljande kontakt med fastighetsägaren framkom att byggnaden användes för boende. Fastighetsägaren informerades om att fastigheten ligger inom detaljplanelagt industriområde, att bygglovet avsåg kontor samt att användning som bostad kräver bygglov för ändrad användning.

Fastighetsägaren informerades även om att bostadsändamål inte är förenligt med gällande detaljplan.

Byggnadsnämnden uppmanade fastighetsägaren att vidta rättelse. Då rättelse inte vidtogs beslutade byggnadsnämnden den 19 januari 2012, § 6, att ta ut byggnadsavgift för den olovliga användningen.

Fastighetsägaren ansökte därefter om bygglov för ändrad användning från kontor till vaktmästarbostad. Ansökan avslogs av byggnadsnämnden den 9 februari 2012, § 18, eftersom användningen stred mot gällande detaljplan.

Byggnadsnämnden beviljade därefter den 8 mars 2012, § 25, ett tidsbegränsat bygglov för ändrad användning från kontor till vaktmästarbostad. Det tidsbegränsade bygglovet gällde i fem år men upphörde att gälla 2017.

Byggnadsnämnden inledde år 2019 ett tillsynsärende med anledning av att bostadsanvändningen fortsatte efter att det tidsbegränsade bygglovet upphört. Fastighetsägaren informerades då om att bostadsanvändningen saknade stöd i gällande bygglov.

Byggnadsnämnden skickade ut ett meddelande till fastighetsägaren den 10 augusti. Fastighetsägaren ombads att inkomma med information om hur bygganden används idag.

Motivering till beslutet

Fastighetsägaren har anfört att byggnaden bör betraktas som en vaktmästarbostad. Byggnadsnämnden konstaterar att gällande detaljplan inte innehåller någon bestämmelse som medger bostad för tillsyn, bevakning eller liknande funktion. Även om byggnaden används av person med anknytning till verksamheten bedöms användningen därför utgöra bostadsändamål som saknar stöd i såväl detaljplan som gällande bygglov.

Byggnadsnämnden konstaterar att den omständigheten att byggnaden under lång tid använts som bostad inte innebär att användningen blivit lovlig eller att byggnadens lovliga användning ändrats. Jfr RÅ 1995 ref. 42.

Byggnadsnämnden har prövat frågan om ett lovföreläggande ska fattas och har kommit fram till att bygglov inte kan beviljas i efterhand för åtgärden. Nämnden anser därför att det inte är aktuellt att fatta beslut om ett lovföreläggande.

Byggnaden har bygglov för kontor. Det tidsbegränsade bygglovet upphörde 2017 och bostadsanvändningen saknar därefter lov enligt 9 kap. PBL.

Att byggnaden använts som bostad under lång tid innebär inte att användningen har blivit lovlig.

Beslutet skickas till
X

Bilagor
Överklagandeanvisning

§ 71 Svar till revisionen

Diarienummer BN-2026-216

Beslut

Byggnadsnämnden beslutar att anta sammanställda svar och översända till revisionen.

Beskrivning av ärendet

Kommunens revisorer har översänt frågor till byggnadsnämnden som de önskar svar på inför dialogmöte. Frågorna utgör underlag för kommunrevisionens grundläggande granskning och revisorernas bedömning inför ansvarsprövningen av byggnadsnämnden för revisionsåret 2026.

Beslutet skickas till
Revsul Dedic

Bilagor
Frågor och svar

§ 72 Taxa

Diarienummer BN-2026-129

Beslut

Byggnadsnämnden godkänner förslag till reviderad plan- och bygglovstaxa med mät- och karttaxa och översänder taxan till kommunfullmäktige för beslut om att taxan ska börja gälla från 1 januari 2027.

Beskrivning av ärendet

Sveriges kommuner och regioner tog fram en ny taxemodell redan 2014. Modellen bygger på att kommunen ska ta ut en avgift för nedlagd tid och självkostnadsprincipen.

Bygglovsenheten har använt sig av denna taxemodell under 2026 och ser behov av vissa justeringar. Detta har diskuterats och bollats med länets övriga kommuner. Projektet har varit en del i byggsamverkan. Resultatet ger en fast avgift per ärendetyp vilket kommer att göra avgiften tydlig för den sökande redan innan ett ärende inlämnats.

Beslutet skickas till
Kommunfullmäktige

Bilagor
Taxa för bygglov 2027

§ 73 Ekonomisk uppföljning för tertial 2 2026

Diarienummer BN-2026-125

Beslut

Byggnadsnämnden har tagit del av den ekonomiska uppföljningen för tertial 2. Redovisningen läggs till handlingarna.

Beskrivning av ärendet

En prognos för helåret, som är baserad på utfallet för årets åtta första månader, presenteras vid nämndens sammanträde.

Nämnden jobbar utifrån tre prioriterade mål:

Kvalitet i byggande och gestaltning

De flesta aktiviteterna är påbörjade men inte avslutade ännu. Mycket fokus ligger på att stärka kompetensen och skyddet för värdefulla byggnader och miljöer.

Rättssäker och effektiv myndighetsutövning

Vi ligger i fas med de aktiviteter som planerats för året. Där uppföljning och utvärdering av den nya taxan, utveckla våra e-tjänster och mallar löper på enligt plan.

Service och tillgänglighet i fokus

Att marknadsföra våra tjänster, nätverka och öka samarbete både internt och externt är prioriterade aktiviteter. Men även automatiserade processer är en del av de aktiviteter som prioriterats. Där vi har startat med automatiska utskick för den enkät som går ut till de som fått ett beslut från bygglovsenheten.

Det prognostiseras ett negativt resultat för helåret. Ärendeflödet har fortsatt varit lägre än förväntat, med ett lägre antal inkomna ärenden, vilket medför att intäkterna från bygglov prognostiseras understiga budgeterad nivå. De lägre intäkterna balanseras delvis av lägre personalkostnader. Konsultkostnaderna prognostiseras samtidigt bli högre än budgeterat till följd av en kostnad avseende ett tillsynsärende, vilket sammantaget medför ett prognostiserat underskott på 40 tkr.

§ 74 Sammanträdesplan 2027

Diarienummer BN-2026-211

Beslut

Byggnadsnämnden godkänner sammanträdesplan för år 2027.

Beskrivning av ärendet

Ett förslag till sammanträdesplan för byggnadsnämnden samt dess presidium har utarbetats enligt nedanstående:

Presidium	Byggnadsnämnd
ti 12 jan	to 21 jan
ti 9 feb	to 18 feb
ti 9 mars	to 18 mars
ti 13 april	to 22 april
ti 11 maj	to 20 maj
ti 8 juni	on 16 juni
-	-
ti 17 aug	to 26 aug
ti 14 sep	to 23 sep
ti 12 okt	to 21 okt
ti 9 nov	to 18 nov
ti 7 dec	on 15 dec

Beslutet skickas till
Kommunstyrelsen

§ 75 Informationsärenden

- Byggnadsnämnden tar del av två inkomna beslut från mark- och miljödomstolen samt mark- och miljööverdomstolen.

§ 76 Redovisning av delegationsbeslut

Beslut

Byggnadsnämnden tar del av redovisningen och lägger den till handlingarna.

Redovisning

Redovisning av delegationsbeslut enligt delegationslistan fattade under augusti 2026 med delegationsnummer:

Db IntS-26-14

Db L-26-66, 68, 70–71, 73, 75–79

Db S-26-133- 140, 142–151

Db StA-26-25-26

Db StL-26-74, 76 – 81

Db Ö-26-58 – 64, 66 - 72
